

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第751號

原告 萬金企業股份有限公司

法定代理人 李英郎

訴訟代理人 陳魁元律師

被告 葛揚漢

上列當事人間請求遷讓房屋事件，經本院於民國109年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺南市○○區○○○街○○號房屋遷讓返還原告。

訴訟費用新台幣10,790元由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣328,433元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣985,300元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一) 原告為台南市○○區○○段○○○○○○○號土地，及其上同段2680建號房屋（門牌號碼台南市○○區○○○街○○號，下稱系爭建物）之所有權人。惟系爭建物遭被告無權占有，經多次請其遷讓交還原告，被告均置之不理，爰依所有物返還請求權，請求被告將系爭建物遷讓交還原告。

(二) 聲明：

1. 被告應將門牌號碼臺南市○○區○○○街○○號房屋遷讓返還原告。
2. 原告願供擔保請准予宣告假執行。
3. 訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一) 系爭建物是葛家的祖產，被告有五個兄弟姊妹，被告的父母希望子女能夠回來居住，其他四人都都不回來，只有被告回來，被告的父親葛忠是原告公司的董事，一直同意被告居住在系爭建物。但葛忠在今（109）年2月寄發存證信函給被告，請求被告遷讓系爭房屋。被告同意將系爭建物遷

讓返還葛忠，不同意遷讓交付原告。

(二) 被告的姊姊葛湘瓊私自將父親葛忠的財產賣給原告公司，藉此攻擊被告。系爭建物既然是祖產，為何會出售給原告？為此，被告請求原告應提出原告公司自108年1月至109年7月之損益表、資產負債表、現金流量表、公司章程及股份變動之證明，系爭不動產買賣之契約及收付款細目之證明，原告公司董事葛忠及監察人葛湘瓊自103年1月至108年7月之財產（動產及不動產）異動之證明，原告公司董事長李英郎及董事李英豪自108年1月至109年7月之財產（動產及不動產）異動之證明等資料。

(三) 聲明：

1. 請求判決駁回原告之訴及假執行之聲請。

2. 訴訟費用由原告負擔。

3. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定有明文。

(二) 本件原告主張系爭建物為其所有，惟被告仍居住在系爭建物內，致原告無法使用系爭建物等情，業據提出建物登記第一類謄本為證（見本院卷第17頁）。且查：

1. 被告抗辯系爭建物原為其父葛忠所有，葛忠同意其居住云云。然查，台南市○○區○○段○○○○○○○號土地，及其上同段2680建號房屋即系爭建物，權利範圍均二分之一，原由葛忠借名登記在被告名下，因被告拒不返還，葛忠乃對被告提起本院107年度訴字第770號、臺灣高等法院臺南分院108年度上字第4號請求移轉所有權訴訟，判決被告應將上開不動產登記予葛忠確定，此有該判決書在卷可按。惟被告於判決確定後，並未自系爭建物遷讓，葛忠復於109年2月4日寄發台南新南郵局第61號存證信函予被告稱：「門牌號碼台南市○○區○○○街○○號建號建物所有權已經

01 法院判決確定為本人所有，台端目前為無權占有，請於
02 109年2月28日前遷離並賠償台南地方法院訴字第770號判
03 決所示26,344元之訴訟費用入聯邦銀行府城分行葛忠、帳
04 號.....之帳戶內。」等語，此有該存證信函在卷可按（見
05 本院卷第37頁），被告亦自承已收受該存證信函，被告抗
06 辯稱其父親葛忠同意其使用系爭建物云云，自無可採。況
07 系爭建物已由葛忠出售予原告並完成所有權移轉登記，縱
08 被告主張其與葛忠有使用借貸契約屬實，基於債之相對性
09 ，亦不得執此對原告主張有權占有，被告此部分之抗辯為
10 無理由。

- 11 2. 又查「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變
12 更者，非經登記，不生效力。」、「依本法所為之登記，
13 有絕對效力。」、土地登記規則第34條第1項規定：「申
14 請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記
15 申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀
16 或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地
17 政機關規定應提出之證明文件。」民法第758條、土地法
18 第43條、土地登記規則第34條第1項分別定有明文。被告
19 雖抗辯稱系爭建物是其姊葛湘瓊私自出賣給原告公司云云
20 ，然地政機關依前述規定，受理人民申請登記案件，須審
21 查案件所附之申請書、證明文件、身分之證明、印鑑證明
22 、土地所有權狀及申請書上所蓋印鑑章之真偽等，登記之
23 後自有絕對效力。被告對葛湘瓊如何私自出賣葛忠之財產
24 未據主張及舉證，尚無可採。至於被告主張應由原告提出
25 該公司108年1月至109年7月之損益表、資產負債表、現金
26 流量表、公司章程及股份變動之證明，系爭不動產買賣之
27 契約及收付款細目之證明，原告公司董事葛忠及監察人葛
28 湘瓊自103年1月至108年7月之財產（動產及不動產）異動
29 之證明，原告公司董事長李英郎及董事李英豪自108年1月
30 至109年7月之財產（動產及不動產）異動之證明等資料云
31 云。惟查，上開資料尚無從證明原告非所有權人，及被告

有何合法占有系爭建物之權源，無調查之必要，併此敘明。

3. 綜上，訴外人葛忠於108年12月31日將系爭建物出賣予原告，並於109年2月14日完成有權移轉登記，此有建物登記第一類謄本可按，原告既已取得所有權，被告復未能主張及舉證證明有何合法占有系爭建物之權源，其抗辯為合法占用云云為無理由。

四、綜上所述，原告為系爭建物之所有權人，被告占有系爭建物並無法律上之權源，從而，原告基於所有物返還請求權之法律關係，訴請被告應遷讓返還系爭建物，洵屬正當，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第87條第1項定有明文，爰確定被告應負擔之訴訟費用額（即裁判費10,790元）如主文第2項所示。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 7 月 23 日
民 事 第 一 庭 法 官 張 麗 娟

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 7 月 24 日
書 記 官 黃 郁 淇